

À partir du 1er janvier 2017, vous pourrez construire ou acheter une nouvelle habitation sociale et ne payer que 12% au lieu de 21% de TVA. Vous devez toutefois louer ce logement à un intermédiaire social pendant minimum 15 ans.

---



Les AIS sont des ASBL créées sur le constat du manque criant d'habitations sociales. Les AIS cherchent sur le marché locatif privé des propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location et qui sont prêts à louer leur bien à des locataires sociaux. Les AIS interviennent comme intermédiaires entre le propriétaire et le locataire et accompagnent les locataires.

### Loyer inférieur

La location sociale implique en principe que celle-ci est conclue à un loyer inférieur à celui que vous pourriez obtenir en tant que propriétaire sur le marché locatif privé. En contrepartie, vous avez cependant la certitude de recevoir le loyer à la fin de chaque mois, même si le locataire ne paie pas l'intermédiaire à temps. Vous ne devez même pas rechercher des locataires vous-même et vous pouvez malgré tout bénéficier de la protection octroyée par la loi sur les loyers.

### TVA inférieure

En tant que particulier, vous devez en principe payer 21% de TVA à l'achat ou à la construction d'une nouvelle habitation. Si vous rénovez une habitation existante, vous payez également 21% de TVA, sauf si le logement que vous rénovez a plus de dix ans. Dans ce cas, vous ne payez que 6% de TVA. A partir du 1er janvier 2017, vous avez la possibilité d'acheter ou de faire construire une nouvelle habitation sociale au taux de 12% de TVA, sous réserve que vous n'habitez pas cette habitation vous-même, mais que vous la mettiez en location pendant minimum 15 ans à un intermédiaire qui le loue à des fins sociales - un CPAS, une société de logement ou une agence immobilière sociale. Le taux inférieur de 12% s'applique aussi si vous désirez rénover une habitation sociale existante qui n'a pas encore 10 ans. Si vous interrompez la location en cours endéans les 15 ans, il y aura dans ce cas une rectification de la TVA. Cela signifie que vous devrez rembourser la différence de TVA.

### Déclaration préalable

Non seulement vous êtes obligé de louer votre habitation pendant minimum 15 ans, mais vous devez aussi introduire une déclaration préalable à l'acquisition, la construction ou la rénovation auprès du bureau TVA de votre résidence, dans laquelle vous confirmez que vous remplissez les conditions pour 'location sociale'. Une copie de cette déclaration est à fournir au vendeur de la nouvelle habitation ou à l'entrepreneur qui construit ou rénove l'habitation sociale. Pour finir, vous devez donner une copie du bail de location, que vous avez signé avec l'intermédiaire, au bureau de TVA de votre résidence.